Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1, der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs, 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und bei Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.Dez. 1990 (BGBL 1991 I S 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

WA 4	I+D
0,30	(0,60)
0	SD 20°
(D)	

0,30	GRZ
(0,60)	GFZ
O	Offene Bebauung
SD 20°	Satteldach 20°
(D)	Doppelhaus

I	zulässig max. 1 Vollgeschoss als Zwischenbau in WA7 ohne Dach
I + D	zulässig max. 1 Vollgeschoss und ausgebautes Dach als Vollgeschoss
II	zulässig max. 2 Vollgeschosse ohne Dach
II + D	zulässig max. 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dach (Dachgeschoss unter der Vollgeschossgrenze).

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt eine Wohnung pro Wohngebäude / Hauseinheit.
Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in Geschossen liegen, welche die Kriterien eines Vollgeschosses nicht erfüllen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

3.1	Gebäude	
3.1.1	Abgrabungen, Abböschungen und Aufschüttungen sind bis zur Höhe von 0.50 cm, gemessen ab der im Grünordnungsplan/Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhen, zulässig.	
3.1.2	Rohfußbodenhöhe	Die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss ist im jeweiligen Baufenster eingetragen. Sie wird als einzuhaltende Höhe über Normal Null festgesetzt.
3.1.3	Sockel	Höhe max. 0.30m bezogen auf Rohfussbodenhöhe im EG des Gebäudes
3.1.4	Wandhöhen	gemäß Art.6 Abs.2 und 3 BayBO, max. 6.60 m bei II+D und max. 5.80 m bei I+D (D als Vollgeschoss) ab Oberkante je Baufenster festgelegter Rohfussbodenhöhe,gemess. am Hauptbaukörper;Garagen Wandhöhe max.3.00m
3.1.5	Dachform	Satteldach symetrisch, Flachdach bis 7° bei Verbindungsbauten, Garagen und Carports; Dachform der Nebengebäude abgesetzt in Dachneigung der Hauptbaukörper oder als Flachdach. Flachdächer der Verbindungsbauten/Garagen in WA7 sind als Terrasse nutzbar
3.1.5.1	Dachneigung	20° bzw. 40° gemäß Baufenster
3.1.6	Dachdeckung	Ziegel- oder Dachsteindeckung naturrot, nichtreflektierende Bleche für Dachaufbauten und Baukörper
3.1.7	Dachaufbauten	Dachgauben sind zulässig. Dachterrassen sind als Dacheinschnitte zulässig, Dachterrassen sind mind. zu 50% zu überdachen. Die Summe aller Dachaufbauten,einschl. Dachterrasse, darf max. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen.
3.1.8	Dachüberstand	an Ortgang und Traufe bis max. 0.30m; im Bereich der Balkone, Terrassen und Eingänge sind größere Dachüberstände bis max. 1.50m möglich
3.1.9	Aussenwände	Die Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen, Holzverschalungen sind in hellen Anstrichen oder Natur möglich.
3.1.10	Vorbauten/ Bauteile	Untergeordnete Bauteile, wie Erker/Balkone etc., dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
3.1.11	Abstandsflächen	Die Geltung der Abstandsflächen nach BayBO wird angeordnet Bei Grenzgaragen und anschliessendem Gebäude ist eine Reduzierung der Abstandsfläche auf min 3,0m möglich (WA 1 + WA 5)

3.1.12	Abwehrender Brandschutz	Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Strassen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen Art. 15 (3) BayBO und der DIN 14090 entsprechen.
3.1.13	Grundwasser	Die Gebäude sind gemäss HHW gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Für die Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

4. Garagen, Carports, Nebengebäude und Müll

4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen errechnet sich nach der jeweiligs gültigen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn.

4.2 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen und Nebeneingänge sind einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

4.3 Die Carports sind in leichter Konstruktion Holz oder Stahl zu errichten.

4.4 Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der angegebenen Bereiche der Baugrenzen zulässig. Rasengittersteine und Rasenpflaster nach DIN; versiegelte Flächen sind unzulässig.

4.5 Müllhäuschen sind vorwiegend in Garagen, Carports oder Gebäude zu integrieren

5. Grünordnung

5.1 Für die Grünordnung ist ausschliesslich der Grünordnungsplan massgeblich.

Hinweise:
Eine Beratung wird durch die Gemeinde durchgeführt.
Die Verkehrsfläche wird im Grünordnungsplan definiert.
Die den Brandschutz betreffenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Art. 29-51 BayBO und die brandschutzrelevanten Vorschriften der Garagenverordnung, die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und Art.15(3) BayBO sind einzuhalten.

In der unmittelbaren Nähe des Gebietes befinden sich flugarchäologisch erhaltene Bodendenkmäler. Der Oberbodenabtrag ist nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorzunehmen.
Auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG bei zutage kommen von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Die Gemeinde empfiehlt:
1. den Einbau von Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung sowie eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
2. eine Passivhausbauweise

ausgefertigt
Neufahrn, den 27.01.2003

(1.Bürgermeister)

PLANUNG

ARCHITEKTURBÜRO FUCHS
RAINER FUCHS DIPL. - ING. ARCHITEKT
WILLIBALDSTRASSE 32 A
80689 MÜNCHEN

TEL 089 / 8 34 25 14
FAX 089 / 8 20 14 95

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planzeichen als Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNG
I	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I + D	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE WOBEI DAS DACHGESCHOSS EIN VOLLGESCHOSS SEIN DARF
II + D	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE WOBEI DAS DACHGESCHOSS KEIN VOLLGESCHOSS SEIN DARF
	BAUGRENZE(§ 23 BAUNVO)
	NEBENGEBÄUDE, STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORT
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER NUTZUNG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	PRIVATE ERSCHLIEßUNGSFLÄCHE MIT BESONDERER NUTZUNG
	ÖFFENTLICHES GRÜN
	PRIVATES GRÜN
	BÄUME ZU ERHALTEN
	BÄUME ZU ENTFERNEN
	BÄUME ZU PFLANZEN
GA	GARAGEN
ST	STELLPLÄTZE
P	CARPORT
⟷	FIRSTRICHTUNG + FIRSTLAGE (SYMETRISCH)
0,40	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ ALS HÖCHSTMASS
(0,80)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ ALS HÖCHSTMASS
SD	SATTELDACH
E	EINFAMILIENHAUS
H	HAUSGRUPPEN
D	DOPPELHAUS
▼ 464,00	ROHFUSSBODENHÖHE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

2. Hinweise durch Planzeichen

Zeichen	Bedeutung
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	VORGESCHLAGENE FORM DER HAUPTBAUKÖRPER
	VORGESCHLAGENE FORM DER NEBENBAUKÖRPER
	UNTERFLUR PUMPWERK
	TRAFOSTATIONSGEBÄUDE
• 3.74	HÖHENMAßANGABE
462,30	STRASSENKANTE Ü. NN
	TREPPE
	BÖSCHUNG